

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 82 (2007)  
**Heft:** 6

**Vereinsnachrichten:** SVW-Geschäftsbericht 06

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 01.02.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**







## Vorwort

## Vorwort

**1 Dienstleistungen**

- 1.1 Beratungen
- 1.2 Rechtsdienst
- 1.3 Weiterbildung
- 1.4 Fachpublikationen

**2 Darlehensfonds und weitere Finanzierungshilfen**

- 2.1 Fonds de Roulement
  - 2.1.1 Kommentar zur Bilanz des Fonds de Roulement
  - 2.1.2 Kommentar zur Erfolgsrechnung des Fonds de Roulement
- 2.2 Stiftung Solidaritätsfonds
- 2.3 Fonds für Projekte

**3 Vertretung genossenschaftlicher Anliegen**

- 3.1 Vernehmlassungen und Vorstösse
- 3.2 Öffentlichkeitsarbeit
- 3.3 Wohnbund

**4 Zeitschrift wohnen**

- 4.1 Verlag
- 4.2 Redaktion

**5 Verband und Geschäftsstelle**

- 5.1 Mitglieder
- 5.2 Verbandsorgane
- 5.3 Geschäftsstelle

**6 Verbandsrechnung**

- 6.1 Kommentar zur Bilanz des Verbandes
- 6.2 Kommentar zu den Erfolgsrechnungen von Verband und *wohnen*

Der Schweizerische Verband für Wohnungswesen (SVW) blickt insgesamt auf ein erfolgreiches 87. Geschäftsjahr zurück. Unsere aktiven Mitglieder nahmen um gut zwei Prozent auf 964 zu (+ 19). Diese gemeinnützigen Wohnbauträger bewirtschaften insgesamt 132 606 Wohnungen (+1450) und investieren jährlich rund 1,5 Milliarden Franken in Neubauten und Unterhalt ihrer Liegenschaften. Damit sind sie ein bedeutender Wirtschaftsfaktor in unserem Land. Und was noch entscheidender ist: Sie bieten dank Kostenmiete rund 300 000 Menschen – vorwiegend Familien und älteren Personen – ein günstiges und gesundes Zuhause. Dies macht unsere Mitglieder und dadurch auch den SVW zu wichtigen Partnern von Staat und Gesellschaft.

Genossenschaften setzen auf Lebensqualität. Sie bieten faire Mieten, bauen ökologisch und fördern das Zusammenleben. Diese nachhaltige Strategie unterstützen der SVW und seine Regionalsektionen mit professionellen Dienstleistungen. Im Berichtsjahr wurde insbesondere der Beratungsdienst neu organisiert und ausgebaut. Der SVW setzt sich aber auch dafür ein, dass der gemeinnützige Wohnungsbau durch gute politische Rahmenbedingungen weiterhin gefördert wird. Mit einer besseren Vernetzung seiner Mitglieder will der SVW das Gewicht der Branche künftig noch verstärken. Bemerkenswert ist in diesem Zusammenhang der Zuwachs an Fördermitgliedern, die den SVW im Sinne der «Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger der Schweiz» solidarisch unterstützen.

Das Berichtsjahr zeigte sich in mancherlei Hinsicht von einer guten Seite: Die Konjunktur war robust, die Hypothekarzinsen blieben tief, der Wohnungsbau florierte. Vom Aufschwung profitieren erfreulicherweise auch die Benachteiligten unserer Gesellschaft: Die Arbeitslosenzahlen sowie die Zahl der Armutsbetroffenen weisen eine rückläufige Tendenz auf. Und schliesslich freuen wir uns, dass das Jahresergebnis des SVW deutlich über den Erwartungen liegt. Allerdings nimmt der Marktanteil der Gemeinnützigen in den Kantonen – mit Ausnahme von Zürich – seit Jahren langsam, aber stetig ab. Diesen Trend zu brechen und in eine positive Entwicklung umzulenken, ist eine der grössten Herausforderungen, denen sich der SVW in Zukunft stellen muss und auch stellen wird.

Dr. Ruedi Aeschbacher, Präsident  
Stephan Schwitter, Direktor

## Impressum

Geschäftsbericht 2006

Herausgeber:  
Schweizerischer Verband für Wohnungswesen  
(SVW), Bucheggstrasse 109, 8042 Zürich,  
044 362 42 40, [www.svw.ch](http://www.svw.ch)

Konzeption, Layout und Druckvorstufe:  
Brandl & Schärer AG, Olten

Druck:  
Zollikofer AG, St. Gallen



# 1 Dienstleistungen

## 1.1 Beratungen

Die Mitglieder nahmen den Beratungsdienst des SVW wiederum mehr als tausend Stunden in Anspruch. Ein Drittel dieses Beratungsaufwandes konnte der SVW seinen Mitgliedern kostenlos anbieten. Aufgrund verschiedener Anfragen der Mitglieder entwickelte der SVW seine Beratungsleistungen im Berichtsjahr weiter und ergänzte sie in den Bereichen Organisation, strategisches Management, Corporate Governance, Unternehmens- und Personalführung. Zudem werden auch die Leistungen der Förderstelle gemeinnütziger Wohnungsbau der Sektion Zürich neu schweizweit über den Dachverband angeboten. Dabei stehen Beratungsleistungen zur Entwicklung des Liegenschaftsportefeuilles, zur Projektentwicklung und Überbauungs- und Machbarkeitsstudien im Vordergrund.

Ein weiteres wichtiges Angebot, von dem nun auch alle Mitglieder profitieren können, sind Beratungsleistungen zur genossenschaftlichen Gemeinschaftsförderung. Bis anhin wurden diese Leistungen durch die Verantwortlichen von «wohn.plus» nur für die Zürcher Genossenschaften erbracht. Soziales Management, Wohnen im Alter, Jugendarbeit, Integration, Ausbau und Pflege von Siedlungskommissionen sind hier die wichtigsten Themen, zu denen Hilfestellung angeboten wird. Ebenfalls neu erbringt der SVW Beratungsleistungen im Bereich der Kommunikation und der Öffentlichkeitsarbeit. Die Kommunikation bei grossen oder umstrittenen Projekten wird immer anspruchsvoller. Aber auch eine externe Hilfe bei wichtigen Veränderungsprozessen kann für die Genossenschaften wertvoll sein. Beratungen bei rechtlichen Problemen und bei Finanzierungsfragen bleiben der wichtigste Pfeiler des Beratungsdienstes des SVW.

## 1.2 Rechtsdienst

Wie bereits in den letzten Jahren war das Thema Statutenrevision bei verschiedenen Genossenschaften aktuell. Aufgrund neuer gesetzlicher Bestimmun-

## Drucksachen

«Allgemeine Bestimmungen zum Mietvertrag»	3077							
Leitfaden «Leben in einer Genossenschaft»	976							
Broschüre «Schlauer putzen, schlauer nutzen»	380							
Wohnungsabnahmeprotokoll (Mängelliste)	309							
Lebensdauertabelle	260							
	0	500	1000	1500	2000	2500	3000	

gen, wie zum Beispiel das neue Revisionsrecht, dürften Teilrevisionen von Statuten auch in Zukunft zur Beratungstätigkeit des Rechtsdiensts gehören. Nach wie vor besteht auch die Möglichkeit, in einem Seminar in Zusammenarbeit mit dem Rechtsdienst und mit anderen Genossenschaften in kurzer Zeit neue, auf die jeweiligen Bedürfnisse der Genossenschaft abgestellte Statuten zu erarbeiten. Neben den üblichen Kursen zum Thema Wohnungsabnahme und Genossenschafts-/Mietrecht leitete der Rechtsdienst einen halbtägigen Einführungskurs zum Mietrecht. Die Rechtsberater waren auch zu den Themen «Neues Revisionsrecht und neuer Lohnausweis» sowie «Mietzinsgestaltung bei WEG-Liegenschaften» als Referenten tätig. Enrico Magro führte zudem in Biel erstmals einen zweisprachigen Kurs «Wohnungsabnahme/ Les états des lieux» durch.

Im Berichtsjahr suchten insgesamt 240 Mitglieder Beratung beim Rechtsdienst. Neben den bekannten mietrechtlichen Fragen zu Themen wie Kündigungen

wegen Zahlungsverzug oder mangelnder Rücksichtnahme gab es auch verschiedene Streitigkeiten zum Thema Werkverträge beziehungsweise mangelhafte Ausführung von Arbeiten. Daneben begleitete der Rechtsdienst verschiedene Genossenschaften an ihren Generalversammlungen entweder zum Thema Statutenrevision oder bei Entscheiden zu Ersatzneubauten oder umfassenden Sanierungen. Eher im mediativen Bereich der Beratung lagen Probleme innerhalb von Genossenschaftsvorständen oder von Vorständen, die mit ihrer Geschäftsstelle Konflikte auszutragen hatten. Beratungen in arbeits-, konkurs- und betriebsrechtlichen Fragen sowie Auskünfte zum zürcherischen Wohnbauförderungsrecht beziehungsweise zum Wohnraumförderungsgesetz des Bundes rundeten die Tätigkeit ab.

## 1.3 Weiterbildung

Der SVW führte im Berichtsjahr 25 Weiterbildungsveranstaltungen durch. Die Gesamtzahl der Kurs-



Grossen Anklang fanden die von der SVW-Weiterbildung angebotenen Besichtigungen: sei es des Sanierungsprojekts der BEP in Zürich oder der futuristischen Cité Manifique in Mulhouse (F).



## 2 Darlehensfonds und weitere Finanzierungshilfen

teilnehmenden stieg im Vergleich zum Vorjahr leicht auf 547 Teilnehmende an. Das Programm war äusserst vielfältig. Es reichte von sozialen Themen wie der Förderung eines aktiven Siedlungslebens oder des Zusammenlebens mit älteren Menschen bis zu Finanz- und Managementfragen. Neu entwickelt wurde in diesem Jahr eine Einführung ins Genossenschaftswesen, die an einem Tag auch speziell für Lernende ausgeschrieben wurde. Diese Initiative steht in Zusammenhang mit den Bemühungen der Genossenschaften, mehr Berufsausbildungsplätze anzubieten und bei den Auszubildenden Interesse für das Genossenschaftswesen zu wecken. Der Verband hofft, damit langfristig einen kleinen Beitrag zur Nachwuchsförderung zu leisten. Grossen Anklang fand auch eine Veranstaltung zur strategischen Immobilienplanung. Erfolgreich durchgeführt haben wir weiter einen neuen Kurs zum Umgang mit Aggressionen im Wohnumfeld, den wir zusammen mit der Stiftung Domicil anbieten.

Viele Teilnehmende lockten die ausgeschriebenen Führungen. Jene zum Thema «Verdichten und Wohnungszusammenlegungen», durchgeführt mit der Sektion Zürich, besuchten über 120 Personen. Anklang fand auch die Reise zur Cité Ouvrière und zur Cité Manifeste in Mulhouse (F).

Ein wichtiges Anliegen griff ein neu entwickeltes Angebot zur Gestaltung der Aussenräume von Wohnsiedlungen auf. Einen Dauerbrenner bildeten wiederum die Angebote unter der Leitung unserer Juristen. Die Teilnehmenden einer Veranstaltung in St. Gallen beschäftigten sich mit der Thematik «Suche neuer Vorstandsmitglieder und Gestalten attraktiver Versammlungen». Auf Anklang stiess auch der Pilotkurs «Einführung in Aufgaben und Pflichten des Vorstandsamtes einer Baugenossenschaft».

Im Hintergrund arbeitete Franz Horváth, der neue Bereichsleiter für die Weiterbildung, an einem Zukunftskonzept für die SVW-Weiterbildung. In seiner Retraite im Herbst begrüßte der Vorstand die Stossrichtung seiner Vorschläge, ein Zertifikat «Management von Baugenossenschaften» anzubieten, das sich aus bestehenden und neuen Modulen zusammensetzt. Der Verband beabsichtigt auch, in der Weiterbildung enger mit den andern Dachverbänden des gemeinnützigen Wohnungsbaus zusammenzuarbeiten. Erste Schritte in diese Richtung sind erfolgt und werden bald Resultate zeigen.

### 1.4 Fachpublikationen

Mit über 5500 verkauften Fachpublikationen, Formularen und Merkblättern konnte der SVW seine Mitglieder in der täglichen Praxis unterstützen. Zudem wurden die Downloads, die für eine Vielzahl von Merkblättern zur Verfügung stehen, rege benutzt. Insbesondere die CD mit allen Mietverträgen inkl. Mietzinsreserve, Mietvertrag für Garagen, Ein- und Abstellplätze sowie die dazugehörenden Allgemeinen Bestimmungen in Papierform stiessen auf grosses Interesse. Der SVW konnte bereits 200 Bestellungen dieser Mietvertrags-CD entgegennehmen.

### 2.1 Fonds de Roulement

#### 2.1.1 Kommentar zur Bilanz des Fonds de Roulement

**Aktiven:** Die für die Gewährung von Darlehen zur Verfügung stehenden liquiden Mittel nahmen im Rechnungsjahr 2006 um rund 10,5 Mio. Franken ab. Von den per Bilanzstichtag verbleibenden 66,0 Mio. waren bereits 13,6 Mio. Franken für gewährte, aber noch nicht ausbezahlte Darlehen reserviert. Durch eine tendenzielle Zunahme von Darlehensgesuchen einerseits und eine längere Laufzeit der neu unter dem Wohnraumförderungsgesetz (WFG) gewährten Darlehen andererseits wird sich die Abnahme der verfügbaren Mittel in den kommenden Jahren weiterhin verstärken. Der Bestand der ordentlichen Darlehen erhöhte sich um rund 12,5 Mio. Franken. Der Zustrom von Darlehensgesuchen war im Rechnungsjahr ausserordentlich hoch. Von den beantragten 45 Darlehen konnten 40 (Vorjahr 14) für einen Gesamtbetrag von 30 270 000 Franken bewilligt werden. Diese Darlehen lösten eine Bau-summe von 320,2 Mio. Franken aus. Die Tabelle der bewilligten Darlehen zeigt deren Verwendung.

**Passiven:** Die durch den Bund zur Verfügung gestellten Mittel für Darlehen aus dem Fonds de Roulement blieben mit 175,0 Mio. Franken unverändert bestehen.

#### 2.1.2 Kommentar zur Erfolgsrechnung des Fonds de Roulement

Das Jahresergebnis liegt mit über 936 000 Franken weit über dem Budget von 350 000 Franken. Hauptgrund dafür ist, dass die Zinserträge aus Bankguthaben und aus dem Anlagevermögen um beinahe 600 000 Franken über dem budgetierten Betrag liegen, dies vor allem dank der gestiegenen Zinsen und minimen Debitorenverluste. Im Berichtsjahr musste ein kleiner Zinsverlust von 1812 Franken verbucht werden. Bis Mitte Februar 2007 kamen

alle Darlehensnehmer ihren finanziellen Verpflichtungen nach. Abschreibungen von Darlehen mussten im Berichtsjahr erfreulicherweise keine vorgenommen werden. Dank dem guten Jahresergebnis konnte die Reserve auf 11 437 309 Franken erhöht werden.

### 2.2 Stiftung Solidaritätsfonds

Der Stiftungsrat bewilligte zehn neue Darlehen. Per Ende 2006 bewirtschaftete die Stiftung 106 Darlehen im Gesamtbetrag von 23,9 Mio. Franken an 82 Mitglieder des Verbandes. Das Stiftungsvermögen wuchs um knapp 1,2 Mio. Franken an und beträgt neu 31,4 Mio. Franken. Mit dem Eingang der freiwilligen Beiträge konnte zum vierten Mal in Folge die jeweilige Rekordmarke aus dem Vorjahr übertroffen werden: 535 Einzahlungen trugen zum besten Ergebnis seit Bestehen des Solidaritätsfonds bei und ergaben den erfreulichen Gesamtbetrag von 790 464 Franken. Trotz dieses Rekordergebnisses ging der Anteil der Mitglieder, die dem Solidaritätsfonds einen freiwilligen Beitrag überwiesen, um knapp 1 Prozent auf 57 Prozent zurück. Der im Durchschnitt pro Wohnung einbezahlte Betrag betrug 8,57 Franken und lag damit etwas unter der Empfehlung des Vorstands des SVW von 10 Franken pro Wohnung.

Mit der im 2005 realisierten Erweiterung des Stiftungszwecks ist der Solidaritätsfonds jetzt sowohl wegen der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe als auch wegen Gemeinnützigkeit steuerbefreit. Damit besteht die Möglichkeit, in Ergänzung zur Hauptaufgabe der Stiftung – nämlich der Gewährung von zinsgünstigen, rückzahlbaren Darlehen an gemeinnützige Wohnbau-träger zur Restfinanzierung von Bauvorhaben – weitere Unterstützungsleistungen zu gewähren. Für diese neuen Aufgaben steht maximal die Hälfte des Nettozinsertrages aus dem Vorjahr zur Verfügung. Falls dieser Betrag nicht gebraucht wird, kann die Stiftung maximal einen

#### Bewilligte Darlehen aus dem Fonds de Roulement 2006

Darlehen bestimmt für	Anzahl Darlehen	Darlehenssummen	Anteil Prozent	Anzahl Wohnungen
Neubauten	12	14 260 000	47,11	489
Renovationen	16	11 510 000	38,03	453
Kauf von Altliegenschaften	12	4 500 000	14,86	363
<b>Total</b>	<b>40</b>	<b>30 270 000</b>	<b>100,00</b>	<b>1305</b>

#### Bewilligte Darlehen aus dem Solidaritätsfonds 2006

Darlehen bestimmt für	Anzahl Darlehen	Darlehenssummen	Anteil Prozent	Anzahl Wohnungen
Neubauten	4	2 430 000	83,87	76
Renovationen	2	137 500	4,74	17
Kauf und Renovation von Altliegenschaften	2	330 000	11,39	11
<b>Total</b>	<b>8</b>	<b>2 897 500</b>	<b>100,00</b>	<b>104</b>



### 3 Vertretung genossenschaftlicher Anliegen

Zehntel des Netto-Zinsertrages für Beiträge an Organisationen und Projekte in Entwicklungs- und Schwellenländern beschliessen. Im 2006 schöpfte die Stiftung den gesamthaft für die neuen Zwecke zur Verfügung stehenden Betrag nicht aus. Der Stiftungsrat bewilligte lediglich einen Beitrag von 10 000 Franken für ein Projekt zur Verbesserung der Positionierung der Wohnbaugenossenschaften in der Schweiz als soziale und sinnstiftende Organisation.

#### 2.3 Fonds für Projekte

Auch in diesem Jahr konnte der SVW weitere wegweisende Projekte im Sinne der Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger fördern. Einen wichtigen Beitrag leistete er an das Projekt «QE-Wohnen – ein Instrumentarium zur Qualitätsentwicklung des Wohnungsangebots» des ETH-Wohnforums. Insbesondere sollen dabei neue Erkenntnisse über die Beurteilung der Wohnqualität durch die Mieterschaft (also aus Kundensicht) gewonnen werden. Weiter unterstützen konnte der SVW die Publikation «Wohnsiedlung Zürich-Leimbach», die das Neubauprojekt «Vistaverde» der Baugenossenschaften Freiblick und Zurlinden in Zürich umfassend darstellt. Zudem stellte der SVW Schweiz der Sektion Zürich für das Projekt «100 Jahre mehr als wohnen» einen Betrag zur Verfügung. Weiter wurden die Kampagne «Ja zur Einhausung Schwamdingen», der die Stadtzürcher Bevölkerung mit grosser Mehrheit zustimmte, sowie andere kleinere Projekte unterstützt.

#### 3.1 Vernehmlassungen und Vorstösse

Der SVW beteiligte sich im Geschäftsjahr an zwei wichtigen Vernehmlassungsverfahren des Bundes: Revision des Mietrechtes und Aufhebung der Lex Koller. Nachdem Änderungsvorschläge zum geltenden Mietrecht bekanntlich in zwei Volksabstimmungen gescheitert waren, hatte der Bundesrat einen neuen Entwurf zu einer Mietrechtsrevision in die Vernehmlassung geschickt. Dieser enthielt insbesondere einen neuen Artikel 269n revidiertes OR, wonach der Bundesrat für gemeinnützige Wohnbauträger einzelne Bestimmungen der Mietzinsgestaltung besonders regeln konnte. Dazu ist wie in der eingereichten Vernehmlassung grundsätzlich festzustellen, dass die Vorlage die Interessen der gemeinnützigen Wohnbauträger berücksichtigte. Im Übrigen wären aufgrund der neuen Rechtslage verschiedene Fragen ausdrücklich geregelt worden, die heute nirgends festgelegt sind. Nachdem die Mieter- und Vermieterverbände den Entwurf jedoch gänzlich kontrovers beurteilt hatten, beschloss der Bundesrat, die Revisionsarbeiten auf Gesetzesstufe vorderhand nicht weiter zu verfolgen. Gleichzeitig beauftragte er das EVD, einen Entwurf zur Revision der geltenden Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen auszuarbeiten. Bis Ende Jahr lag dieser Entwurf jedoch noch nicht vor.

In seiner Stellungnahme betreffend die vom Bundesrat vorgeschlagene Aufhebung der Lex Koller und flankierende Massnahmen im Raumplanungsrecht betonte der SVW, dass mit dem Boden und insbesondere mit dem Bauland haushälterisch umzugehen sei. Die Aufhebung der Lex Koller würde ein Signal ans Ausland sein und die Nachfrage nach Zweitwohnungen zweifellos beleben. Diese unerwünschte Spekulation verteuere den Wohnungsbau auch für Menschen mit bescheidenen Einkommen. Der SVW empfiehlt dem Bundesrat jedenfalls, in Zusammenarbeit mit Kantonen und Gemeinden

zuerst wirksame raumplanerische Instrumente bereitzustellen.

Im Berichtsjahr kam die 2004 eingereichte Parlamentarische Initiative des Aargauer Nationalrates Philipp Müller betreffend Verzicht auf staatliche Wohnbau- und Eigentumsförderung im Ratsplenium zur Behandlung. Auf Antrag der Mehrheit der vorberatenden Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Nationalrates (WAK-NR) gab ihr die Volkskammer mit dem relativ deutlichen Abstimmungsergebnis von 92 zu 75 Stimmen bei 7 Enthaltungen keine Folge, so dass der Vorstoss aus Abschied und Traktanden fiel. Bereits am 30. Januar 2006 war der Verbandsdirektor zusammen mit Exponenten anderer Wohnbauorganisationen und dem Finanzvorstand der Stadt Zürich zu einem Hearing der WAK-NR eingeladen worden, um seine Sicht der Dinge darzulegen. Mit Erfolg! Die Mehrheit der Kommission vertrat danach die Auffassung, das Instrumentarium des Bundes gemäss Verfassung und Gesetz sei äusserst wichtig, um den Bau von preisgünstigen Wohnungen und die Wohneigentumsförderung für Personen mit geringem Einkommen sicherzustellen. Die ausgeprägte Wohnungsknappheit und die daraus resultierenden hohen Mietpreise rechtfertigten Massnahmen des Bundes auf diesem Gebiet mehr denn je, denn es gehe nicht an, dass in gewissen Haushalten ein grosser Teil des Einkommens von den Wohnkosten verschlungen werde. Ein Verzicht auf Wohnbauförderung wäre für den öffentlichen Haushalt zudem kontraproduktiv, weil er bekanntlich eine Zunahme der Sozialleistungen zur Folge hätte.

#### 3.2 Öffentlichkeitsarbeit

Im Zentrum der diesjährigen Öffentlichkeitsarbeit stand der erste SVW-Verbandstag gemäss neuen Statuten. Er fand bei herrlichem Sommerwetter am 10. Juni in Biel statt und stand unter dem Motto

Der Nationalrat stand im Berichtsjahr hinter der staatlichen Wohnbauförderung.







Das Volkshaus Biel war Schauplatz des ersten SVW-Verbandstags, der unter dem Motto «Genossenschaftlich wohnen: Fakten – Chancen – Visionen» stand.

«Genossenschaftlich wohnen: Fakten – Chancen – Visionen». Gegen zweihundert Teilnehmende folgten den spannenden Referaten und Diskussionen dieser Impulstagung der Schweizer Wohnungswirtschaft im Volkshaus Biel und nutzten das ansprechende Rahmenprogramm für abwechslungsreiche Exkursionen in Stadt und Umgebung. Mit sichtlichem Stolz verwies der Bieler Stadtpräsident und Nationalrat Hans Stöckli als Gastgeber auf den rekordhohen Marktanteil der gemeinnützigen Wohnbauträger von 19,5 Prozent in seiner Stadt. Im reich illustrierten Verbandstagsheft und im *wohnen* 7–8/2006 ist das gelungene «Familientreffen», das in Partnerschaft mit der Stadt Biel, dem KMU-Zentrum Holz an der Hochschule Bau und Holz Biel sowie dem C.E.A.T. der ETH Lausanne durchgeführt wurde, ausführlich dokumentiert.

Unter dem Patronat des SVW fand die Tagung Wohnungsbau 2006 des ETH-Wohnforums am 6. April in Zürich statt. Die Thematik «Für wen bauen? Strategien im internationalen Vergleich» war speziell für gemeinnützige Wohnbauträger konzipiert worden. Eingeleitet wurde sie durch das vielbeachtete Referat von Peter Gurtner, Direktor des BWO, mit dem Titel «Der Wandel der Wohnbedürfnisse und seine Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft» sowie den Beitrag «Die Wohnbaugenossenschaften als innovative Akteure der Zukunft» von Peter Schmid, Mitglied des SVW-Vorstandes.

Nach wie vor unterstützt der SVW das Projekt «pro zürich 12» zur Promotion der Schwamendinger Baugenossenschaften, das 2004 als einfache Gesellschaft gegründet worden war. Damit waren die bereits früher in Sachen Fluglärm und Autobahneinschnitt gebildeten Selbsthilfegruppen der Schwamendinger Baugenossenschaften in eine einzige Institution übergeführt und professionalisiert worden. Im Berichtsjahr sind gleich zwei grossartige politische Erfolge zu verzeichnen: Am 24. September votierte das Zürcher Volk mit



83 Prozent Ja-Stimmen für den städtischen Betrag von 40 Millionen Franken für die Einhausung der Autobahn in Schwamendingen. Damit werden auch die bereits vom Bund und dem Kanton Zürich bewilligten Kredite von 115 bzw. 51 Millionen Franken verbindlich. Und bereits am 21. Mai hatten die Stimmenden mit überwältigendem Mehr einen Kredit von 60 Millionen Franken für die Stiftung Alterswohnungen und einen Kredit von 30 Millionen Franken, mit dem günstige Wohnungen für finanziell Schlechtergestellte geschaffen werden sollen, bewilligt. In beiden Fällen war die Kampagne der Baugenossenschaften und der SVW-Sektion Zürich massgebend.

Im September erschien wiederum die von Balz Christen erstellte Kostenstatistik der Zürcher Baugenossenschaften. Sie erfasst die Finanzstruktur von 41 Baugenossenschaften mit insgesamt 36 304 Wohnungen im Geschäftsjahr 2005. Die Kosten für eine Genossenschaftswohnung stiegen gegenüber dem Vorjahr um vier Prozent. Dieser markante Sprung ist auf eine neue Weisung des Steueramtes des Kantons Zürich zurückzuführen, die höhere Einlagen in den Erneuerungsfonds erlaubt. Die Kostenstatistik des SVW ist die einzige bedeutende Erhebung über die Kostensituation von Mietwohnungen in der Schweiz. Sie findet deshalb weit über den Kreis der Baugenossenschaften und die Region Zürich hinaus Beachtung.

Der SVW beteiligte sich erneut bei der Vorbereitung und Durchführung der traditionellen Fachveranstaltung im Rahmen der Grenchner Wohntage. Sie wurde am 9. November unter dem Patronat des Schweizerischen Städteverbandes und des Schweizerischen Gemeindeverbandes zum Thema «Public-Cooperative Partnership» im Wohnungswesen durchgeführt. Anhand beispielhafter Modelle aus verschiedensten Regionen der Schweiz zeigte sie auf, wie öffentliche Aufgaben im Wohnungswesen dank der Kompetenzen gemeinnütziger Wohnbau-

träger in verschiedensten Politikbereichen gelöst werden können – in der allgemeinen Wohnungsverorgung, beim Wohnen für ältere Menschen, bei der Quartierentwicklung oder bei Integrationsproblemen.

### 3.3 Wohnbund

Die Aktionsgemeinschaft für die Wohnraumförderung des Bundes, genannt Wohnbund/fédérhabitation, wird von den drei Dachverbänden des gemeinnützigen Wohnungsbaus SVW, SWE und VLB getragen. Nach einer hektischen Phase parlamentarischer Vorstösse scheint sich die wohnpolitische Front in Bern etwas beruhigt zu haben. Mag sein, dass die kurzfristige Schönwetterlage in den Bundesfinanzen mit einem Jahresüberschuss von 2,5 Milliarden Franken dank Sparpaketen und Mehreinnahmen bei den Steuern das Ihrige dazu beigetragen hat. Vermutlich vermindern zudem die anstehenden Wahlen den Druck auf Exekutive und Parlament, mit der Aufgabenüberprüfung in der Bundesverwaltung vorwärts zu machen. Der Wohnbund wird jedenfalls auch in Zukunft alles daran setzen, dass an den bestehenden Instrumenten der Wohnraumförderung nicht noch mehr Abstriche gemacht werden.

Mit Sorge betrachtet der Wohnbund hingegen die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt. Während der Wohnungsbau in den vergangenen Jahren insgesamt wieder richtiggehend boomte, war der Marktanteil der Gemeinnützigen mit Ausnahme von Zürich in allen Kantonen rückläufig. Für einen dauerhaften Wohnfrieden in der Schweiz ist es jedoch unabdingbar, die gemeinnützigen Wohnbauträger nachhaltig zu fördern und zu entwickeln. In einem Workshop der Steuergruppe im September in Bern entschied deshalb der Wohnbund, seine Strategie anzupassen und neben dem Lobbying in der Bundespolitik die Vorzüge der Gemeinnützigen einer breiteren Öffentlichkeit darzustellen. Daneben wird er weiterhin jedes Halbjahr in beiden Landessprachen den Newsletter für Parlamentarier herausgeben. Darin kann beispielsweise aufgezeigt werden, dass die Bundeskasse heute aus dem Rückfluss von Vorschüssen für Wohnbauförderung sogar profitiert.



Die Grenchner Wohntage beschäftigten sich mit der Kooperation von Baugenossenschaften und öffentlicher Hand. Im Bild die Podiumsdiskussion mit Hans Conrad Daeniker (Wohnbund), Kurt Bieder (Baudirektor Stadt Luzern), Werner Schnieper (alt Präsident ABL) und Jürg Inderbitzin (Projektberater).



## 4 Zeitschrift *wohnen*

### 4.1 Verlag

*Wohnen* verzeichnet 2006 insgesamt ein weiteres wirtschaftlich erfolgreiches Jahr. Die Zeitschrift erzielte dank gutem Anzeigenaufkommen einen Überschuss von 57 429 Franken (Vorjahr 94 470 Franken). Es gibt aber auch den einen oder anderen Wermutstropfen zu verzeichnen: So kündigten einige Baugenossenschaften Anfang Jahr einen Teil ihrer Abonnemente. Dabei handelt es sich um Ausgaben für Vorstände, Mieter und Hausgemeinschaften oder solche für Geschäftspartner. Solche Entscheide beeinträchtigen vorübergehend den Abonnementsumsatz und die Auflage unserer Verbandszeitschrift.

Bei den Kunden im Anzeigenmarkt genießt *wohnen* weiterhin ein sehr hohes Vertrauen. Das zeigt der Inserateumsatz, der mit rund 670 000 Franken um nur 10 000 Franken tiefer liegt als im Vorjahr, das notabene ein «Swissbau-Jahr» war. Die Baugenossenschaften sind für die Anbieter wichtige und attraktive Vertragspartner. Auf der anderen Seite profitierte *wohnen* von der allgemeinen Erholung im Werbemarkt. Dieses erfreuliche Ergebnis wäre ohne den Einsatz und die vielen wichtigen Kontakte unseres Anzeigenverkäufers, Hannes WieLand, nicht möglich gewesen. Wir danken ihm an dieser Stelle herzlich für die gute Zusammenarbeit und freuen uns auf weitere erfolgreiche Jahre.

Allenthalben ist davon die Rede, dass sich die Mitglieder von Genossenschaften wenig für die Ideen des genossenschaftlichen Wohnens interessieren würden. Mit dem *wohnen* extra bieten wir ein Instrument, um das Interesse und das Bewusstsein für diese besondere Art des Zusammenlebens zu fördern. Letztes Jahr gelang es *wohnen*, in Zusammenarbeit mit verschiedenen Sektionen neue Abschlüsse für diese dreimal jährlich erscheinende Beilage zu realisieren. Wir begrüßen die neuen Leserinnen und Leser und freuen uns, ihnen mit unterschiedlichsten Wohnthemen das aktuelle Geschehen und die Tätigkeiten der Schweizer Baugenossenschaften auf unterhaltsame Art näherzubringen.

Der Verlagsleiter befasste sich überdies mit dem künftigen Marketing der Zeitschrift *wohnen*. Ein entsprechendes Konzept soll dem Verlag im kommenden Jahr als Richtschnur für das Erreichen der vorrangigsten Ziele dienen.

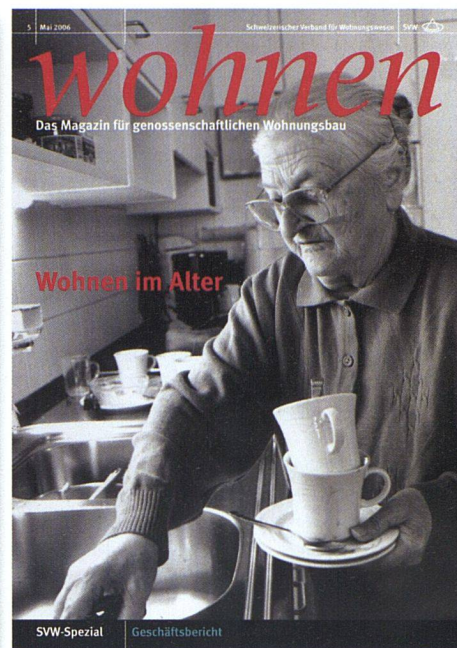
### 4.2 Redaktion

Die Redaktion *wohnen* produzierte im Berichtsjahr 383 Textseiten. Das sind zehn weniger als im Vorjahr, das wegen der Messe Swissbau allerdings nur bedingt vergleichbar ist. Im ebenfalls Swissbau-freien Jahr 2004 betrug der Umfang deutlich weniger, nämlich 337 Seiten. Dies bedeutet, dass der redaktionelle Teil einmal mehr ausgebaut werden konnte, und zwar um durchschnittlich 4,6 Seiten pro Ausgabe.

Im Jahr 2006 feierte die Zeitschrift *wohnen* ihren 80. Geburtstag. Dies war für die Redaktion Anlass, sich vertieft mit der Geschichte der Jubilarin zu beschäftigen, was sich in zwei ausführlichen historischen Beiträgen in den Ausgaben 1–2 und 3 niederschlug. In den *wohnen*-Bänden schlummert



*Wohnen* feierte 2006 den 80. Geburtstag. Die erste Ausgabe mit dem heutigen Namen stammt von 1928.



Besondere Beachtung fand die Ausgabe zum Thema «Wohnen im Alter».

in der Tat sowohl bau- als auch sozialgeschichtliches Wissen, waren die verheerenden Wohnbedingungen der Arbeiterschaft doch eines der wichtigsten Themen des frühen 20. Jahrhunderts. Auch in späteren Jahren zeichnete *wohnen* die Geschehnisse des gemeinnützigen Wohnungsbaus minuziös auf, so dass die wichtigen genossenschaftlichen und kommunalen Siedlungen lückenlos dokumentiert sind.

Auch im Jubiläumsjahr stellte *wohnen* einige Themenhefte zusammen, die auf besonderes Interesse stiessen. Zu erwähnen ist etwa die Ausgabe 5 zum Thema «Wohnen im Alter». Sie verzichtete gänzlich auf Statistik und Demographie und stellte statt dessen rund ein Dutzend Alters-Wohnprojekte dar. Das Spektrum reichte von den fünf Senioren, die gemeinsam ein Haus erwerben, um den letzten Lebensabschnitt gemeinsam zu verbringen, bis zur Pflegewohnung für Demenzerkrankte, die in eine Genossenschaftssiedlung eingebettet ist. Die zahlreichen Nachbestellungen dieses Hefts stellen einen eindrücklichen Beweis für die wachsende Aktualität des Themas dar. Aus Anlass des SVW-Verbandstags nahm die Redaktion in der Aus-

gabe 7–8 die Stadt Biel genauer unter die Lupe, besitzt sie doch einen rekordhohen Anteil Genossenschaftswohnungen. Zu erwähnen ist schliesslich, dass *wohnen* auch im Berichtsjahr einen selbst recherchierten Auslandreport abdrucken konnte, und zwar über die beeindruckende Sanierung einer heruntergekommenen Satellitenstadt beim schwedischen Göteborg (Ausgabe 9).

Die drei Ausgaben von *wohnen* extra beschäftigten sich mit Themen, die vielen Mieterinnen und Mietern am Herz liegen. So stand das erste Heft ganz im Zeichen des Haustieres, dessen Haltung in der Mietwohnung allerdings nicht immer problemlos ist. Das zweite Heft, «wohnen & Garten», zeigte auf, dass auch ein kleiner Grünraum, und sei es nur der Balkon mit üppigem Blumenschmuck, viel Befriedigung bieten kann. Feierlich wurde es zur Adventszeit, als in «wohnen & tradition» über die weihnachtlichen Bräuche in Schweizer Haushalten zu lesen war. Beeindruckend auch die Palette von Genossenschaftstraditionen, die weit über Jassturnier und Seniorenausflug hinausreichen.



## 5 Verband und Geschäftsstelle

### 5.1 Mitglieder

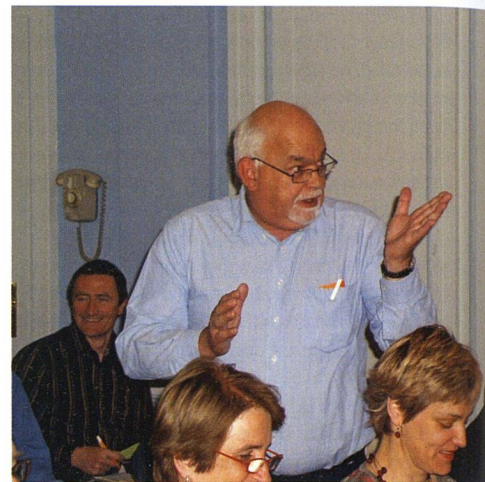
Wiederum sind Mitgliederbestand und Wohnungsanzahl gewachsen. Alle grösseren Sektionen warben neue Mitglieder an. Darunter waren erfreulicherweise auch ältere und erfahrene gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften und Stiftungen mit beträchtlichen Wohnungsbeständen. Verschiedene Beitritte entfallen weiter auf neugegründete Genossenschaften, die noch keine Wohnungen besitzen. Die Austritte im Laufe des Jahres waren so selten wie nie. Sie erfolgten aus zwingenden Gründen, beispielsweise wegen Auflösung der Genossenschaft. Nur zwei Baugenossenschaften verzichteten freiwillig auf die nutzbringenden Dienstleistungen des SVW.

### 5.2 Verbandsorgane

#### Delegiertenversammlung

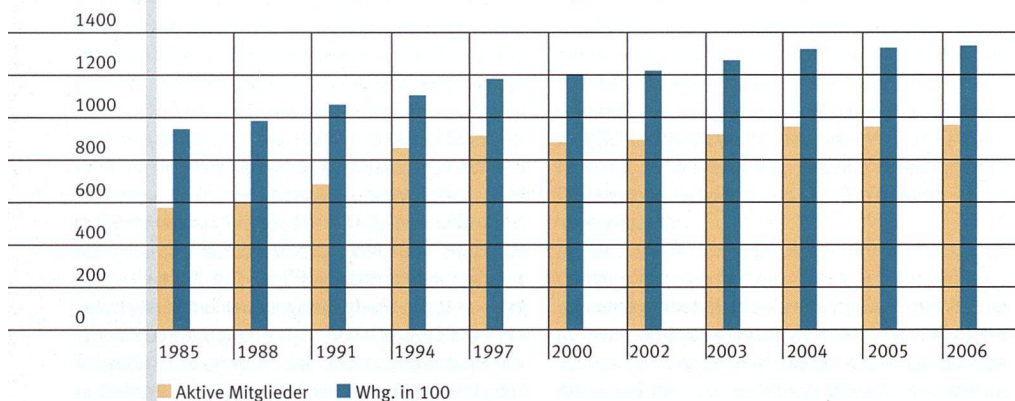
Die Delegiertenversammlung, das oberste Organ des Verbandes, tagte statutengemäss halbjährlich. Am 9. Juni, am Vorabend des Verbandstages, trafen

sich die Delegierten zur Rechnungsabnahme und weiteren Traktanden in Biel. Neben der Genehmigung des Geschäftsberichtes und der Festsetzung der Mitgliederbeiträge standen verschiedene Wahlen an: Anstelle von Roger Dubuis, Sion, der per 1. Juni zum Generalsekretär der SVW-Sektion Westschweiz ernannt worden war, wählten die Delegierten Francis-Michel Meyrat, Genf, in den Vorstand. Als Mitglieder des Stiftungsrates der Vorsorgeeinrichtung des SVW (VSE) wählten sie die Bisherigen Ludwig Schmid (Präsident), Brigitte Dutli, Peter Schmid, Werner Schnieper und Margrit Spörri für eine weitere Amtsdauer. Und schliesslich wurde die BDO Visura neu als Revisionsstelle bestimmt. Auf Antrag der Sektion Zürich beschliessen die Delegierten sodann, eine Arbeitsgruppe einzusetzen mit dem Auftrag, die Namensgebung des Dachverbandes unter Einbezug der Sektionen umfassend zu überprüfen. Unvergesslich bleibt die anschliessende gemeinsame Fahrt auf dem Bielersee mit der Mobicat, dem grössten Solarschiff der Welt.



An der Versammlung vom 9. Juni in Biel wählten die Delegierten Francis-Michel Meyrat zum neuen Vorstandsmitglied. Der Anlass klang mit einer Fahrt auf dem Solarschiff Mobicat aus.

#### Entwicklung der SVW-Mitglieder von 1985 bis 2006



In einfacherem Rahmen fand am 12. Dezember in Bern die zweite Versammlung statt. Nach der Genehmigung des Voranschlages 2007 und der revidierten Statuten der Sektionen Innerschweiz und Zürich wählten die Delegierten die Mitglieder des Stiftungsrates der Stiftung Solidaritätsfonds für die nächste Amtsdauer: Theo Meyer, Basel, bisher, neu auch als Präsident; Jean-Pierre Kuster, Uster, bisher; Dominique Marchand, Zürich, bisher; Jacques Ribaux, Rapperswil BE, neu; Susanne Vögeli-Gygax, Bern, neu. In einem spannenden Tour d'Horizon referierte Peter Gurtner, Direktor des Bundesamtes für Wohnungswesen, danach über die neusten politischen Entwicklungen im Wohnungswesen.

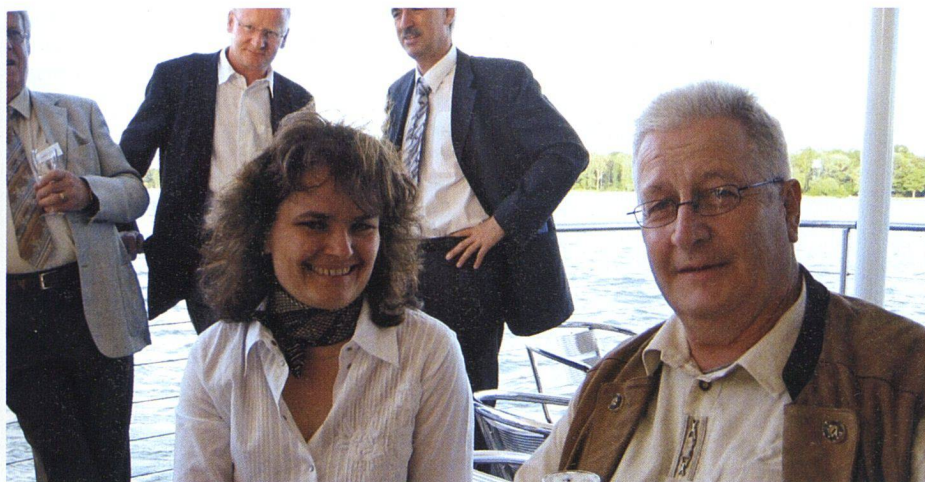
#### Vorstand

Der Vorstand legt die strategische Planung und die Grundzüge der Verbandstätigkeit fest. Er traf sich im Verlaufe dieses ersten vollen Geschäftsjahres zu sieben Halbtagesitzungen in Luzern, Bern, Basel und Zürich und zu einer gemeinsamen eintägigen Retraite mit der Geschäftsleitung auf der Halbinsel Au ZH. Nachdem er im Vorjahr aufgrund der neuen Statuten erstmals gewählt worden war und sich nach seiner Konstituierung vorwiegend mit Fragen der Organisation zu befassen hatte, bestimmte er im Frühjahr auf der Basis des Verbandsleitbildes und der Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger die strategischen Stossrichtungen der Branche und des Verbandes und legte gemeinsam mit der Geschäftsleitung die entsprechenden operativen Ziele fest. Damit sorgt er dafür, dass das reich befrachtete Tagesgeschäft zielorientiert geführt wird. In die Zukunft weist auch der Beschluss des Vorstandes, durch eine Arbeitsgruppe abklären zu lassen, wie die Zusammenarbeit zwischen Dachverband und

#### Mitgliederbestand 2005/2006 nach Sektionen (inklusive Ein- und Austritte)

Sektion	Mitgliederzahl		Anzahl Wohnungen	
	2005	2006	2005	2006
Zürich	220	225	57 564	57 814
Romandie	161	165	18 740	19 364
Bern-Solothurn	135	138	16 642	16 735
Nordwestschweiz	159	164	13 569	13 724
Ostschweiz	124	125	7 619	7 701
Winterthur	41	41	5 993	6 205
Innerschweiz	38	40	4 727	4 789
Aargau	48	47	4 464	4 433
Schaffhausen	17	17	1 435	1 426
keine Sektion	2	2	415	415
<b>Total Schweiz</b>	<b>945</b>	<b>964</b>	<b>131 156</b>	<b>132 606</b>





Sektionen längerfristig zweckmässiger gestaltet und die Synergien erhöht werden könnten.

#### *Geschäftsleitung*

Die Geschäftsleitung ist das operative Leitungsorgan des Verbandes. Sie erfuhr Anfang Jahr ebenfalls eine personelle Veränderung. Durch die Wahl von Salome Zimmermann in das neue Bundesverwaltungsgericht wurde die Geschäftsleitung zum Dreiergremium. Sie organisierte die Geschäftsstelle entsprechend neu in drei Bereichen: Urs Hauser, Vizedirektor, leitet den Bereich Dienstleistungen, Brigitte Dutli ist zuständig für die Administration, und Stephan Schwitter, Verbandsdirektor und Vorsitzender der Geschäftsleitung, obliegt der Bereich Politik und Öffentlichkeit. In neun Sitzungen befasste sie sich mit der operativen Planung der Verbandstätigkeit, insbesondere der Vorbereitung der Delegiertenversammlungen, der Vorstandssitzungen und des Verbandstages sowie der Umsetzung der strategischen Beschlüsse.

#### *Revisionsstelle*

Für die Wahl der Revisionsstelle ist die Delegiertenversammlung zuständig. Bereits im Vorjahr hatte

sie den Vorstand beauftragt, nach langjähriger erfolgreicher Zusammenarbeit mit der Trigema AG, Zürich, eine neue Revisionsgesellschaft für diese Aufgabe zu evaluieren. Auf Antrag des Vorstandes wählten die Delegierten am 9. Juni die BDO Visura Treuhand-Gesellschaft, Zürich, als neue Revisionsstelle des Verbandes.

#### *Sektionen*

Die wichtigsten Aufgaben der Sektionen sind die Pflege und der Ausbau von Kontakten zu den wichtigsten Entscheidungsträgern auf Regierungs- und Verwaltungsebene, aktive Öffentlichkeitsarbeit sowie gezieltes Lobbying auf regionaler Ebene. Diese Aufgaben nahmen die Sektionen in diesem Jahr intensiv wahr. Mit gross angelegten Kampagnen zu Wahlen und Wohnbauaktionen, wie zum Beispiel bei der Sektion Zürich, konnte eine breite Öffentlichkeit für die Anliegen der gemeinnützigen Wohnbauträger sensibilisiert werden. Aber auch die Netzwerke der kleineren Sektionen wurden weiter ausgebaut, fanden doch im Berichtsjahr wichtige Gespräche zwischen den Sektionsvertretern und den regionalen Politikern und den Behörden statt. Ein weiterer Schwerpunkt der Tätigkeit der Sek-

### Neue Mitglieder des SVW im Jahr 2006

#### **Sektion Zürich**

- ▶ Hypothekarzentrale für gemeinnützige Wohnbauträger, HGW, Olten
- ▶ Stiftung Alterswohnen Rümlang, Rümlang
- ▶ Alterssiedlung Albert Näf-Hallauer, Otelfingen
- ▶ Genossenschaft Iglu, Zürich
- ▶ Genossenschaft für Alterswohnungen Stöckli, Uetikon am See
- ▶ Baugenossenschaft Grafenwis, Greifensee
- ▶ Stiftung Ponte Projektfonds, Zürich

#### **Sektion Romandie**

- ▶ Société coopérative d'habitation huit et demi, Genève
- ▶ Fondation pour une Résidence universitaire internationale, Genève
- ▶ Société coopérative d'habitation Les Rocailles, Marin-Epagnier
- ▶ Société coopérative d'habitation Galaxie, Genève 1
- ▶ Société coopérative de construction et d'habitation UV unités de voisinage, Genève
- ▶ Société coopérative d'habitation Unilogis, Genève 12
- ▶ Fondation pour la location-participation Parloca Fribourg, Romont

#### **Sektion Bern-Solothurn**

- ▶ Genossenschaft AWF Haus Sein, Bern
- ▶ Wohnbau-Genossenschaft Olten und Umgebung, Olten
- ▶ Andere Wohnformen Beta, Bern

#### **Sektion Nordwestschweiz**

- ▶ Wohngenossenschaft Talholz, Bottmingen
- ▶ Stiftung Habitat, Basel
- ▶ Hilfsfonds des Wohnbau-Genossenschaftsverbandes Nordwest wgn, Allschwil
- ▶ Wohngenossenschaft Thermitte, Therwil
- ▶ Gemeinnütziger Verein für Alterswohnungen, Münchenstein

#### **Sektion Ostschweiz**

- ▶ Genossenschaft Alterswohnungen Mels, Mels
- ▶ Genossenschaft Palais bleu, Trogen

#### **Sektion Innerschweiz**

- ▶ Wohnbaugenossenschaft Zellegg, Sursee
- ▶ Baugenossenschaft SBB-Mitarbeiter Luzern, Luzern





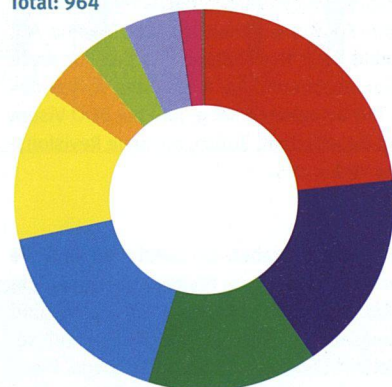
Das Team der SVW-Geschäftsstelle in Zürich. Von links: Enrico Magro, Stephan Schwitter, Balz Christen, Urs Hauser, Rebecca Omereg, Astrid Fischer, Annamarie Eggler, Ruedi Schoch, Daniel Krucker, Béatrice Steiner, Franz Horváth, Brigitte Dutli, Richard Liechti.

tionen ist der enge Kontakt mit den Mitgliedern sowie deren Vernetzung. Die Sektion Schaffhausen führte 2006 erstmals ein Treffen der Präsidenten durch. Die Verantwortlichen der Sektion Nordwestschweiz besuchten ihre Mitglieder persönlich und konnten so anstehende Fragen und Probleme direkt diskutieren und die Bedürfnisse der Mitglieder evaluieren. Auch die Sektion Bern-Solothurn setzte sich intensiv damit auseinander, wie sie ihre Mitglieder und ihre regionalen Interessengruppen in Zukunft noch aktiver unterstützen könnte (z. B. gemeinsame Pools für Einkäufe, Versicherungen usw.). Die Sektion Ostschweiz bietet bereits seit diesem Jahr für ihre Mitglieder Rahmenverträge bei einer Gebäudesachversicherung an, analog der Sektion Zürich.

Jedes Jahr finden wichtige Jubiläen statt. 2006 feierte die Sektion Winterthur ihr 65-jähriges Bestehen. Und die Aktivitäten der Sektion Zürich standen ganz unter dem Motto des bevorstehenden Grossereignisses «100 Jahre mehr als wohnen», das 2007 an die bewährte Partnerschaft der Stadt Zürich mit den gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften erinnern wird. Die im Rahmen dieses Jubiläumsjahres geplanten Festveranstaltungen, Events, Wettbewerbe, Führungen, Kongresse und Dokumentationen sind durch die Verantwortlichen minuziös vorbereitet worden und werden einen wesentlichen Beitrag zur weiteren Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus in der Schweiz leisten. Für die Bewältigung dieses grossen Pensums wurde das Sekretariat der Sektion verstärkt. Und erstmals bildet der SVW Zürich eine Lernende aus. Personelle Änderungen erfolgten insbesondere auch in der Sektion Westschweiz. Francis Jaques, der die Sektion durch seine langjährige Mitarbeit wesentlich geprägt hat, konnte in den

wohlverdienten Ruhestand treten. Roger Dubuis, der bisherige Sektionspräsident, wurde als neuer Generalsekretär und Francis-Michel Meyrat, Direktor der FLPAL in Genf, zum neuen Präsidenten der Sektion gewählt. Neu ist die Aufgabenteilung zwischen dem Dachverband und der Sektion Westschweiz detailliert in einer Leistungsvereinbarung geregelt.

Anzahl Baugenossenschaften nach Sektionen  
Total: 964



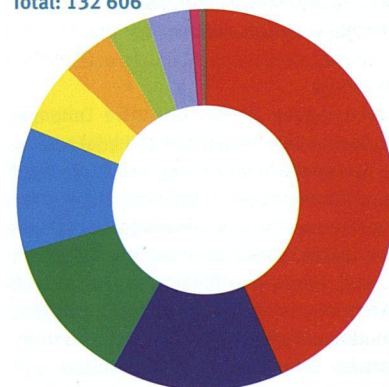
Zürich	225
Romandie	165
Bern-Solothurn	138
Nordwestschweiz	164
Ostschweiz	125
Winterthur	41
Innerschweiz	40
Aargau	47
Schaffhausen	17
Keine Sektion	2

### 5.3 Geschäftsstelle

Auf der Geschäftsstelle des SVW in Zürich sind seit Anfang 2007 vierzehn Mitarbeitende mit insgesamt 1080 Stellenprozenten tätig. Die leichte Zunahme gegenüber dem Vorjahr um 30 Stellenprozente ergeben sich durch die Aufstockung in den Bereichen Finanzierungen und Weiterbildung, die in den letzten Jahren wesentlich stärker beansprucht wurden. Das Team wird in der Abteilung Finanzen und Fondsverwaltung ab 1. Januar 2007 durch Annemarie Dillena verstärkt. Ebenfalls neu beim SVW tätig ist bereits seit 1. März 2006 Dr. iur. Enrico Magro, Rechtsanwalt aus Zürich, der Salome Zimmermann im Rechtsdienst ersetzt und bereits über mietrechtliche Beratungs- und Gerichtserfahrung verfügt. Die Leitung des Rechtsdienstes hat unser bisheriger Mitarbeiter Ruedi Schoch übernommen. Salome Zimmermann sei an dieser Stelle für ihre langjährige hervorragende Arbeit nochmals herzlich gedankt.

Im Frühjahr erwarb unser Buchhalter Balz Christen im Rahmen einer zweieinhalbjährigen berufsbegleitenden Weiterbildung am KV Zürich den gesetzlich geschützten Titel «Fachmann im Finanz- und Rechnungswesen mit eidgenössischem Fachausweis». Er trägt damit zur Steigerung der Kompetenzen des SVW als Anbieter von Beratungsdienstleistungen in den Bereichen Buchführung, Rechnungslegung und Finanzierungen bei.

Anzahl Wohnungen nach Sektionen  
Total: 132 606



Zürich	57 814
Romandie	19 364
Bern-Solothurn	16 735
Nordwestschweiz	13 724
Ostschweiz	7 701
Winterthur	6 205
Innerschweiz	4 789
Aargau	4 433
Schaffhausen	1 426
Keine Sektion	415



## 6 Verbandsrechnung

### Bestand der Fonds-de-Roulement-Darlehen nach Sektionen (in Mio. CHF)

Sektion	2005	2006	Mio. CHF 2004					
			0	10	20	30	40	50
Aargau	1,680	1,239						
Bern	5,677	6,917						
Innerschweiz	5,519	6,194						
Nordwestschweiz	0,980	3,001						
Ostschweiz	3,121	6,044						
Romandie	42,518	41,206						
Schaffhausen	0,000	0,000						
Winterthur	8,996	9,124						
Zürich	30,278	34,234						
Ticino	0,020	3,360						
<b>Total Schweiz</b>	<b>98,789</b>	<b>111,319</b>						

#### 6.1 Kommentar zur Bilanz des Verbandes

**Aktiven:** Die Bilanzsumme nahm gegenüber dem Vorjahr um rund 135 000 Franken ab. Diese Abnahme resultiert hauptsächlich aus der Verminderung der vorhandenen Liquidität, die durch diverse Zuweisungen aus dem Fonds für Projekte sowie der Abnahme von per Stichtag noch offenen Forderungen gegenüber dem Verband verursacht wurde. **Passiven:** Das Eigenkapital erhöhte sich um das Jahresergebnis von 3822 Franken auf 1 120 513 Franken.

#### 6.2 Kommentar zu den Erfolgsrechnungen von Verband und wohnen

Entgegen der Budgetvoraussage, die mit einem Verlust von 108 000 Franken rechnete, resultierte ein Überschuss von 3822.04 Franken. Da zudem nicht budgetierte Abschreibungen und Rückstellungen von 47 000 Franken vorgenommen werden konnten,

resultierte gegenüber dem Budget eine effektive Verbesserung der Rechnung von rund 158 000 Franken. Zu dieser Verbesserung trugen verschiedene Faktoren bei. Dank Sponsoreneinnahmen konnte der Verbandstag weitgehend kostendeckend durchgeführt werden. Das finanzielle Ergebnis der Verbandszeitschrift *wohnen* erhöhte sich aufgrund der erfreulichen Entwicklung des Inserateumsatzes um 24 000 Franken. Die budgetierte Entschädigung aus dem Leistungsauftrag des BWO wurde durch die hohe Anzahl von bearbeiteten Darlehensgesuchen um mehr als 30 000 Franken übertroffen. Der Personalaufwand war um 33 000 Franken geringer als budgetiert, dies hauptsächlich infolge von tieferen Mehrausgaben für Doppelbesetzungen bei den für 2006 vorgesehenen Neueinstellungen.

Mit der Abschreibung des Restbetrags der im Vorjahr erneuerten EDV-Anlage ist das Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen auf den Erinne-

rungsfranken abgeschrieben. Die übrigen Aufwendungen bewegen sich im Bereich des Budgets, das jährlich von der Delegiertenversammlung festgelegt wird.

Die Erfolgsrechnung für die Zeitschrift *wohnen* zeigt, dass das Rekordergebnis aus dem Vorjahr nicht ganz wiederholt werden konnte, doch wurde das budgetierte Resultat deutlich übertroffen. Hauptgrund dafür war der Inserateumsatz, der beinahe so hoch war wie in einem «Swissbau-Jahr». Trotz nochmals rückläufiger Einnahmen aus verkauften Abonnements war es möglich, einen Ertragsüberschuss in Höhe von 57 429 Franken zu erzielen. Dieser wurde wie üblich auf die Verbandsrechnung übertragen.

#### Delegierte

Aeschbacher Ruedi, Verbandspräsident, Grüt  
Spörri Margrit,  
Vizepräsidentin Delegiertenversammlung, Basel

Abetel-Béguelin Fabienne, Lausanne  
Anders Sonja, Zürich  
Antenen Reto, St. Gallen  
Berger Heinz, Thun  
Buchs Michel, Cheseaux-sur-Lausanne  
Bühler Ernst, Winterthur  
Burri Bruno, Zürich  
Chappuis Jean-Pierre, Vésenaz  
Deubelbeiss Albert, Zürich  
Enz-Rava Carmen, Erstfeld  
Frei Otto, Uitikon  
Grieger-Hohler Monika, Zürich  
Guye Georges, Basel  
Häfliger Moritz, Dagmersellen  
Hauri Ernst, Delegierter Bund, Grenchen  
Häusermann Mario, Wettingen  
Heider Bernd, Aegerten  
Keller Ueli, Zürich  
Klaiber Stefan, Schaffhausen  
Küffer Herbert, Turgi  
Lei Liz, Zürich

Litscher Karl, St. Gallen  
Mannhart Christian, Winterthur  
Moreno Alexio, Basel  
Portmann Christian, Zürich  
Sanders Eva, Zürich  
Schmid Rita, Zürich  
Schmid Susanne, Olten  
Schnieper Kurt, Neuhausen am Rheinfall  
Senn Denise, Basel  
Sollberger Jürg, Bern  
Sonderegger Alfons, Delegierter Stadt, Zürich  
Stutz Dieter, Wallisellen  
Virchaux Bernard, Lausanne  
Voser Monika, Zürich  
Weber Conrad Daniela, St. Gallen  
Weidmann Peter, Delegierter Kanton, Zürich  
Würth Rolf, Lamone

#### Ersatzdelegierte

Baumann Albert, Neuhausen am Rheinfall  
Daeniker Hans Conrad, Uster  
Fischer Willi, Windisch  
Geilinger Martin, Winterthur  
Hauser Dieter, Brugg  
Perreaud Philippe, Lausanne  
Ramseyer Rey Bettina, St-Léonard

Rusch Christoph, St. Gallen  
Sibler Rolf, Zürich  
Sisti Andreas, Basel  
Stürm Edgar, Gossau SG  
Weippert Stephan, Basel  
Willinig Andi, Luzern  
Zurflüh Rolf, Bern

#### Vorstand

Aeschbacher Ruedi, Verbandspräsident, Grüt  
Gurtner Peter, BWO, Grenchen  
Kuster Jean-Pierre, Uster  
Meyer Theo, Allschwil  
Meyrat Francis-Michel, Genève  
Schmid Ludwig, Basel  
Schmid Peter, Zürich  
Schnieper Werner, Vizepräsident Vorstand, Luzern

#### Geschäftsleitung

Schwiter Stephan, Direktor SVW  
Dutli Brigitte  
Hauser Urs

#### Kontrollstelle

BDO Visura, Zürich



## Jahresrechnung 2006 – Bilanz Fonds de Roulement

	31.12.2006	31.12.2005	Veränderung
	CHF	CHF	CHF
<b>Aktiven</b>			
<b>Umlaufvermögen</b>			
Flüssige Mittel	66 047 667.71	76 557 211.62	-10 509 543.91
Schweizerischer Verband für Wohnungswesen SVW	308 371.22	297 933.96	10 437.26
Debitoren FdR ordentliche Darlehen	2 729 499.70	2 761 331.20	-31 831.50
Debitoren FdR Sanierungsdarlehen	107 044.35	40 224.15	66 820.20
Debitoren BB-Darlehen	368 795.00	586 267.25	-217 472.25
Debitoren BBVM-Darlehen	38 261.85	19 450.00	18 811.85
Forderungen	140 370.00	53 833.90	86 536.10
Aktive Rechnungsabgrenzung	232 934.20	37 422.70	195 511.50
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>69 972 944.03</b>	<b>80 353 674.78</b>	<b>-10 380 730.75</b>
<b>Anlagevermögen</b>			
Kurzfristiges Finanzanlagevermögen	2 400 000.00	2 400 000.00	0.00
Langfristiges Finanzanlagevermögen	2 000 001.00	2 000 001.00	0.00
Darlehensbestand FdR ordentliche Darlehen	111 318 724.00	98 789 288.00	12 529 436.00
Darlehensbestand FdR Sanierungsdarlehen	4 276 584.65	5 685 664.65	-1 409 080.00
Darlehensbestand BB	13 446 900.00	15 510 250.00	-2 063 350.00
Darlehensbestand BBVM	108 155 000.00	108 207 000.00	-52 000.00
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>241 597 209.65</b>	<b>232 592 203.65</b>	<b>9 005 006.00</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>311 570 153.68</b>	<b>312 945 878.43</b>	<b>-1 375 724.75</b>
<b>Passiven</b>			
<b>Fremdkapital</b>			
Kreditoren	2 447.90	0.00	2 447.90
BWO Guthaben SVW aus Leistungsauftrag	1 136 430.00	1 121 305.00	15 125.00
BWO Zinsschuld FdR ordentliche Darlehen	945 130.45	967 999.20	-22 868.75
BWO Zinsschuld FdR Sanierungsdarlehen	20 640.00	31 157.80	-10 517.80
BWO Zins- und Amortisationsschuld BB-Darlehen	1 311 434.05	1 523 344.25	-211 910.20
BWO Zinsschuld BBVM-Darlehen	104 861.85	66 406.25	38 455.60
Bundesdarlehen Fonds de Roulement	170 730 015.35	169 320 935.35	1 409 080.00
Bundesdarlehen FdR für finanzielle Sanierungen	4 276 584.65	5 685 664.65	-1 409 080.00
Bundesdarlehen BB	13 446 900.00	15 510 250.00	-2 063 350.00
Bundesdarlehen BBVM	108 155 000.00	108 207 000.00	-52 000.00
Passive Rechnungsabgrenzung	3 400.00	10 755.05	-7 355.05
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>300 132 844.25</b>	<b>302 444 817.55</b>	<b>-2 311 973.30</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>11 437 309.43</b>	<b>10 501 060.88</b>	<b>936 248.55</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>311 570 153.68</b>	<b>312 945 878.43</b>	<b>-1 375 724.75</b>
<b>Eigenkapitalnachweis</b>			
Reserve Fonds de Roulement am 01.01.	10 501 060.88	10 204 834.82	296 226.06
Ergebnis im Rechnungsjahr	936 248.55	296 226.06	640 022.49
Reserve Fonds de Roulement am 31.12.	11 437 309.43	10 501 060.88	936 248.55



## Jahresrechnung 2006 – Erfolgsrechnung Fonds de Roulement

	2006	2006	2005
	Ist	Budget	Ist
	CHF	CHF	CHF
Zinsertrag brutto ordentliche Darlehen FdR	2 083 372.95	2 270 000	2 101 504
Zinsertrag Sanierungsdarlehen FdR	20 640.00	30 000	31 158
Zinsertrag brutto BB-Darlehen	438 834.45	474 000	501 992
Zinsertrag BBVM-Darlehen	119 268.10	133 000	132 812
Zinsertrag Bankguthaben und Anlagevermögen	963 712.70	370 000	399 012
<b>Total Betriebsertrag</b>	<b>3 625 828.20</b>	<b>3 277 000</b>	<b>3 166 478</b>
Passivzinsen netto ordentliche Darlehen FdR	-945 130.45	-1 034 000	-967 999
Passivzinsen netto Sanierungsdarlehen FdR	-20 640.00	-30 000	-31 158
Passivzinsen netto BB-Darlehen	-365 551.45	-394 000	-414 452
Passivzinsen BBVM-Darlehen	-119 268.10	-133 000	-132 813
<b>Total Zinskosten</b>	<b>-1 450 590.00</b>	<b>-1 591 000</b>	<b>-1 546 422</b>
<b>Ergebnis vor Entschädigungen</b>	<b>2 175 238.20</b>	<b>1 686 000</b>	<b>1 620 056</b>
Entschädigung Verwaltung BB-Darlehen	-73 283.00	-80 000	-83 789
Entschädigung Leistungsauftrag	-1 136 430.00	-1 186 000	-1 121 305
<b>Total Entschädigungen</b>	<b>-1 209 713.00</b>	<b>-1 266 000</b>	<b>-1 205 094</b>
<b>Ergebnis vor Betriebsaufwand</b>	<b>965 525.20</b>	<b>420 000</b>	<b>414 962</b>
<b>Betriebsaufwand</b>	<b>-27 464.15</b>	<b>-20 000</b>	<b>-28 886</b>
<b>Ergebnis vor Zinsverlusten und Abschreibungen</b>	<b>938 061.05</b>	<b>400 000</b>	<b>386 076</b>
Zinsverluste	-1 812.50	-50 000	-15 950
Abschreibungen von Darlehen	0.00	0	-73 900
<b>Jahresergebnis</b>	<b>936 248.55</b>	<b>350 000</b>	<b>296 226</b>



## Jahresrechnung 2006 – Bilanz Verband

	31.12.2006	31.12.2005	Veränderung
	CHF	CHF	CHF
<b>Aktiven</b>			
<b>Umlaufvermögen</b>			
Flüssige Mittel	686 274.87	879 564.67	-193 289.80
Forderungen	1 561 881.24	1 461 035.65	100 845.59
Vorräte	24 400.00	39 500.00	-15 100.00
Aktive Rechnungsabgrenzung	11 317.55	14 082.20	-2 764.65
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>2 283 873.66</b>	<b>2 394 182.52</b>	<b>-110 308.86</b>
<b>Anlagevermögen</b>			
Finanzanlagen, Beteiligungen	327 009.00	327 009.00	0.00
Mobile Sachanlagen	2.00	25 002.00	-25 000.00
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>327 011.00</b>	<b>352 011.00</b>	<b>-25 000.00</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>2 610 884.66</b>	<b>2 746 193.52</b>	<b>-135 308.86</b>
<b>Passiven</b>			
<b>Fremdkapital</b>			
Kurzfristige Verbindlichkeiten	420 425.17	424 969.81	-4 544.64
Passive Rechnungsabgrenzung	182 788.30	306 614.56	-123 826.26
Fonds für Projekte	102 612.00	138 372.00	-35 760.00
Rückstellungen, diverse	784 545.30	759 545.30	25 000.00
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>1 490 370.77</b>	<b>1 629 501.67</b>	<b>-139 130.90</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>1 120 513.89</b>	<b>1 116 691.85</b>	<b>3 822.04</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>2 610 884.66</b>	<b>2 746 193.52</b>	<b>-135 308.86</b>
<b>Eigenkapitalnachweis</b>			
Eigenkapital am 01.01.	1 116 691.85	1 116 306.91	384.94
Ergebnis im Rechnungsjahr	3 822.04	384.94	3 437.10
Eigenkapital am 31.12.	1 120 513.89	1 116 691.85	3 822.04

Das vom SVW im Auftrag des Bundesamtes für Wohnungswesen verwaltete Treuhandvermögen wird ab 2002 in der separaten Rechnung Fonds de Roulement ausgewiesen. Es umfasst Darlehen und übrige Forderungen und Verpflichtungen von CHF 311 570 153.68 per 31.12.2006.



## Jahresrechnung 2006 – Erfolgsrechnung Verband

	2006	2006	2005
	Ist	Budget	Ist
	CHF	CHF	CHF
Verkauf Drucksachen und Waren	39 777.00	40 000	35 873
Weiterbildungsveranstaltungen	179 684.85	152 000	196 254
Beratungen	160 799.10	150 000	220 596
Verwaltungsdienstleistungen	247 000.40	255 000	264 139
Mitgliederbeiträge	433 229.50	432 000	429 745
Veranstaltungen	61 952.40	37 000	12 804
Entschädigungen Leistungsauftrag BWO	1 136 430.00	1 106 000	1 120 901
Übrige Erträge inkl. Fonds für Projekte	41 057.40	64 000	41 937
<b>Total Betriebsertrag netto</b>	<b>2 299 930.65</b>	<b>2 236 000</b>	<b>2 322 249</b>
Herstellung Drucksachen und Waren	-12 884.80	-20 000	-23 696
Weiterbildungsveranstaltungen	-80 824.87	-61 000	-108 805
Beratungstätigkeit	-25 232.05	-17 000	-44 170
Veranstaltungen	-40 778.15	-43 000	-7 060
Weiterleitung Beiträge Leistungsauftrag BWO	-246 650.00	-247 000	-250 900
Beiträge an die Sektionen gemäss Leistungsauftrag	-81 905.00	-90 000	-80 979
Übriger Aufwand inkl. Fonds für Projekte	-37 710.00	-61 000	-39 800
<b>Ergebnis vor Personal- und Betriebsaufwand</b>	<b>1 773 945.78</b>	<b>1 697 000</b>	<b>1 766 839</b>
Personalaufwand	-1 435 728.10	-1 469 000	-1 473 039
Raum- und Unterhaltsaufwand	-64 049.20	-67 000	-64 798
Verwaltungsaufwand	-264 085.41	-262 000	-248 871
Übriger Betriebsaufwand	-36 364.15	-39 000	-40 838
<b>Ergebnis vor Finanzerfolg, Abschreibungen und Nebenerfolgen</b>	<b>-26 281.08</b>	<b>-140 000</b>	<b>-60 707</b>
Finanzerfolg	23 459.19	12 000	22 247
Abschreibungen	-31 600.75	-10 000	-55 020
Erfolg Zeitschrift <i>wohnen</i>	57 429.38	33 000	94 470
<b>Ergebnis vor a.o. Erfolg, Rückstellungen und Steuern</b>	<b>23 006.74</b>	<b>-105 000</b>	<b>990</b>
Ausserordentlicher Erfolg	8 815.30	0	2 935
Rückstellung Büroumzug	-25 000.00	0	0
Steuern	-3 000.00	-3 000	-3 541
<b>Jahresergebnis</b>	<b>3 822.04</b>	<b>-108 000</b>	<b>384</b>

## Jahresrechnung 2006 – Erfolgsrechnung *wohnen*

	2006	2006	2005
	Ist	Budget	Ist
	CHF	CHF	CHF
Abonnemente Zeitschrift und extra	328 433.05	350 000	362 493
Inserate	671 279.20	600 000	682 526
Diverse Erträge	25 400.00	30 000	32 100
<b>Total Betriebsertrag netto</b>	<b>1 025 112.25</b>	<b>980 000</b>	<b>1 077 119</b>
Druck und Versand	-154 851.60	-145 000	-172 917
Konzeptionsaufwand (Brandl & Schärer AG)	-143 549.75	-140 000	-146 700
Inserate-Akquisition (inkl. Agenturkommissionen)	-178 303.25	-159 000	-180 244
<b>Ergebnis vor Personal- und Betriebsaufwand</b>	<b>548 407.65</b>	<b>536 000</b>	<b>577 258</b>
Personalaufwand	-433 796.97	-434 000	-403 840
Betriebsaufwand	-56 922.20	-66 000	-62 791
<b>Ergebnis vor Abschreibungen</b>	<b>57 688.48</b>	<b>36 000</b>	<b>110 627</b>
Abschreibungen	-259.10	-3 000	-16 156
<b>Erfolg Zeitschrift <i>wohnen</i></b>	<b>57 429.38</b>	<b>33 000</b>	<b>94 471</b>